

## Werkbund-Forum: Die IBA Berlin 2034 / 37 im Diskurs

### 4. Baustein - Wohnungspolitik

#### Welchen Beitrag kann eine Internationale Bauausstellung Berlin 2034 / 37 für mehr bezahlbaren Wohnraum in sozialen und lebendigen Quartieren leisten?

Datum: 7. 10. 2025, 18.00 – 20.00 Uhr

Ort: Werkbundarchiv – Museum der Dinge, Leipziger Straße 54, 10117 Berlin

Moderation: Franziska Eichstädt-Bohlig

In einer IBA 2034/37 muss dem Umgang mit dem sozialen Sprengstoff „bezahlbarer Wohnraum“ eine zentrale Rolle zukommen. Eine IBA kann zwar die staatliche Wohnungspolitik und den Umgang mit Mieten und Bodenpreisen nicht ersetzen, sie kann aber mit einer fundierten Analyse der Strukturen und der Auswirkungen der finanzmarktorientierten Wohnungswirtschaft wichtige Fragen stellen und innovative Impulse für die Stärkung einer nutzer- statt anlegerorientierten Wohnungsversorgung setzen. Berlin muss die Prä-IBA-Phase dazu nutzen, eine breite Diskussion über die notwendigen Grundlagen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnungsneubau sowie einer klimaschonenden und sozial lebendigen Quartiersentwicklung anzustoßen. Dabei können IBA-Projekte beispielhaft zeigen, wie gemeinwohlorientierte Eigentümerstrukturen gestärkt und lebendige Quartiere kostensparend, bezahlbar und umweltbewusst geplant, genehmigt, (um-)gebaut, finanziert und bewirtschaftet werden können.

Drei einführende Beiträge geben Impulse für Weichenstellungen, die die Berliner Wohnungs- und Baupolitik für den Wohnungsbestand und für die Eigentümerstrukturen neuer Quartiere im Hinblick auf eine IBA 2034/37 dringend braucht.

#### Ablauf:

18.00 Uhr: Begrüßung und Einführung:  
**Florentine Nadolni**, Leiterin Werkbundarchiv – Museum der Dinge  
**Kerstin Faber**, Vorstandsvorsitzende Deutscher Werkbund Berlin e.V.  
**Franziska Eichstädt-Bohlig**, Deutscher Werkbund Berlin e.V.

18.15 Uhr: Impuls 1: Ist die finanzmarktdominierte Immobilienwirtschaft für die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen und sozialen Quartieren geeignet?  
**Uwe Zöllner**, Diplom - Betriebswirt mit langjähriger Finanzmarkterfahrung und Fellow der Bürgerbewegung Finanzwende e.V.

29% der Berliner Mietwohnungen gehören privaten Wohnungsunternehmen, die Wohnraum primär als renditeversprechenden Vermögensgegenstand sehen. Uwe Zöllner begründet, warum Aktiengesellschaften, Finanzinvestoren und renditeorientierte Investments für die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen ungeeignet sind.

18.30 Uhr: Impuls 2: Was tun, um die Eigentümerstrukturen der Berliner Wohnungswirtschaft mehr auf Gemeinwohl als auf Profitorientierung auszurichten?  
**Prof. Dr. Stefan Klinski**, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (i.R.)

Prof. St. Klinski schlägt zur Zivilisierung oder Abschaffung von Rendite getriebenen Wohnungsunternehmen die Einführung von Marktzugangsregeln für die Berliner Wohnungswirtschaft vor.

18.45 Uhr: Impuls 3: Was tun für eine sozial ausgewogene Eigentümermischung und nachbarschaftsaktive Stadtquartiere?  
Tübingens Baubürgermeister **Cord Soehlke** stellt – online zugeschaltet – das Tübinger Planungsverfahren für den Bau neuer Quartiere vor.  
Berlin hat viele wichtige Baupotenziale der finanzialisierten Immobilienwirtschaft überlassen. Städtische Bauflächen werden vorwiegend an die landeseigenen Wohnungsunternehmen vergeben.  
Tübingen kauft demgegenüber potenzielle Bauflächen vorab als Zwischenerwerber und führt mit Bauinteressierten ein Konzept- und Bewerbungsverfahren mit vorgegebenem Festpreis durch. Ziel ist die Parzellierung und Eigentümermischung gemeinwohlorientierter Bauherr\*innen – Genossenschaften, Wohnprojekte, Baugruppen und städtische Unternehmen –, damit jedes neue Quartier die Stadt belebt und bereichert.

19.00 Uhr: Podiumsdiskussion zu neuen wohnungspolitischen Impulsen für die Prä-IBA-Arbeit und eine IBA 2034 / 37  
**Dr. Jochen Lang**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Leiter Abt. IV Wohnen  
**Uwe Zöllner**, Finanzwende e.V.  
**Prof. Stefan Klinski** (HWR)  
**Cord Soehlke**, Baubürgermeister Tübingen (online)  
**Andreas Barz**, Bündnis junge Genossenschaften und Werkbund Berlin e.V.

#### Fragen zur Diskussionsrunde:

- Welche Auswirkungen hat die Finanzialisierung der Wohnversorgung auf die Mieten und Kaufpreise in Berlin und auf die Anonymisierung von Wohnquartieren?
- Kann eine IBA die Diskussion zu Alternativen zu finanzmarktgetriebenen Geschäftsmodellen anstossen und Impulse für einen grundlegenden Transformationsprozess geben?
- Was kann bzw. muss Berlin tun, um gemeinwohlorientierte Eigentümerstrukturen und eine Eigentümermischung zu stärken, die am Bau und der langfristigen Bewirtschaftung von bezahlbaren Wohnungen in sozialen und lebendigen Quartieren interessiert ist?
- Welche wohnungs- und wohnungsbaupolitischen Weichenstellungen müssen jetzt im Hinblick auf eine IBA 2034/37 angegangen werden?

Moderation: **Franziska Eichstädt-Bohlig**, DWB

Konzept und Organisation: **F. Eichstädt-Bohlig und R. Emenlauer**